

DELÅRSRAPPORT Q3

1 september 2020 – 31 maj 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)



Q3

DELÅRSRAPPORT SEPTEMBER 2020 - MAJ 2021

INNEHÅLL

Inledning

Detta är Nivika	3
Perioden i sammandrag	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Marknadsutblick	7

Fastighetsportfölj

Hyresgäster och avtalsportfölj ...	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

Projektverksamheten

Framtida projekt	12
Pågående projekt	13
Biologisk mångfald	16

Aktuell intjäningsförmåga.....

17

Finansiella rapporter

Koncernens Resultaträkning	18
Koncernens Balansräkning.....	20
Koncernens Egna Kapital	22
Koncernens Kassaflödesanalys	23
Moderbolagets Resultaträkning ..	24
Moderbolagets Balansräkning.....	25
Noter	26
Definitioner	29

Undertecknande

30

Övrig information

31



DETTA ÄR NIVIKA

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 120 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden
- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss mycket konkurrenskraftiga på marknaden
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder
- Nivika ska vara ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Jönköpings län
- Nivika har som intention att genomföra en börsintroduktion under Q4 2021



FASTIGHETSVÄRDE

6 316 Mkr

Målsättning: 10 000 Mkr vid utgången av 2024

HYRESVÄRDE

374 Mkr

BELÅNINGSGRAD

63%

Mål: ≤65%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,8x

Mål: ≥1,75x

SOLIDITET

30%

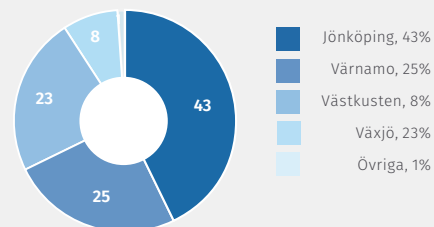
Mål: ≥25%

UTHYRNINGSGRAD

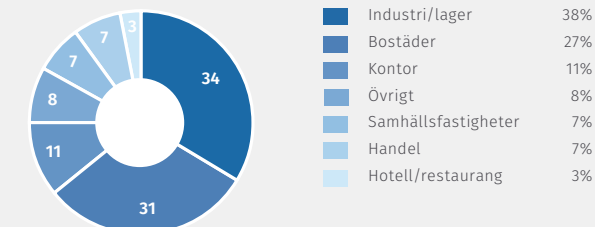
96% Bostäder | 95% Lokaler

Mål: 95% | 90%

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



PERIODEN I SAMMANDRAG

September- maj 2020/21

- Hyresintäkterna ökade med 25% till 239 Mkr (191)
- Driftnettot ökade med 30% till 166 Mkr (127)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59 Mkr (54)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 282 Mkr (152)
- Periodens resultat uppgick till 294 Mkr (185), vilket motsvarar 1,67 kr/aktie (5 250**)

Under vårt tredje kvartalet, mars-maj, har Nivika genomfört fyra större förvärv med totalt 15 fastigheter på Västkusten, en ny del till vårt marknadsområde. Vidare har vi förvärvat fyra byggklara tomter i och runt vår region, med möjlighet till cirka 27 500 m² BOA och 15 000 m². Vi har även avslutat tre större byggprojekt på Kungsängen i Jönköping som omfattar 203 lägenheter. Fastighetsportföljen uppgår per sista maj 2021 till 6,3 miljarder kronor, en ökning under kvartal tre på nästan 800 miljoner kronor.

I slutet av april gav Nivika ut sin andra grön obligation, i samband med detta återköptes största delen av Nivikas första obligation med ett förfall i november 2021. I slutet av maj löste Nivika in resterande del utestående vilket har medfört högre finansiella kostnader under tredje kvartalet. Vi ser dock ett stort värde på att kunna fortsätta sänka vår räntekurva och samtidigt kunna göra finansieringen grönare.

I juni har Nivika framgångsrikt genomfört en nyemission på drygt 300 miljoner kronor som även tillfört koncernen drygt 140 ny aktieägare med nära anknytning till Småland.



Mkr	2020/21 9 mån sep-maj	2019/20 9 mån sep-maj	2019/20 12 mån sep-aug
Operationella nyckeltal			
Hyresintäkter	239	191	259
Driftnetto	166	127	178
Förvaltningsresultat	59	54	83
Periodens totalresultat	294	185	237
Nyckeltal fastigheter			
Fastighetsvärde	6 316	4 859	5 063
Uthyrbar area, m ²	391 825	311 271	310 040
Uthyrningsgrad bostäder, %	96	100	100
Uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95
Antal fastigheter, st	120	97	96
Antal lägenheter, st	939	783	768
Finansiella nyckeltal			
Eget kapital	1 967	1 633	1 690
Likvida medel	122	179	95
Soliditet, %	30%	32%	32%
Belåningsgrad*, %	63%	60%	59%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8X	2,0x	2,2x
Långsiktigt substansvärde	13,34**	1 959	2 034

*) Inkluderar obligationslån

***) Fondemission och split genomförd i mars 2021

VD HAR ORDET

Bra resultat och fortsatt tillväxt i fastighetsbeståndet

Bra resultat första halvåret 2020/21 med ett fortsatt växande fastighetsbestånd

Även för 2020/2021 års tredje kvartal levererar Nivika ett starkt resultat där samtliga marknader presterar väl under perioden. Hyresintäkterna har hittills under bokslutsåret ökat med 25 procent jämfört med samma period föregående år och Nivika taktar nu på en årshyra på nästan 375 miljoner kronor. Driftnettet ökade med 29 procent, också det främst drivet av ett större fastighetsbestånd.

Under den gångna perioden har Nivika gett ut sin andra gröna obligation, i samband med detta återköptes största delen av Nivikas första obligation, som hade förfall i november 2021. I slutet av maj löste Nivika in resterande del utestående obligationer enligt obligationsvillkrets call-struktur. Detta har medfört högre finansiella kostnader under tredje kvartalet och förvaltningsresultat har därför endast ökat med 9 procent jämfört med föregående år. Vi ser ett stort värde i att kunna fortsätta sänka vår räntekurva och samtidigt kunna göra finansieringen grönare. Obligationsfinansiering är fortsatt en viktig komplettering till bankfinansiering för att stödja utvecklingen av vår projektportfölj. Vi bygger fastigheter mycket billigare än vad vi kan förvärva dem, särskilt i den marknad som råder just nu.

Framgångsrik nyemission "Nivika Vänner" genomförd

Nivika har i slutet av juni 2021, framgångsrikt genomfört en riktad nyemission om cirka 300 miljoner kronor. Emissionen möttes av ett mycket starkt intresse, där vi tyvärr inte kunde gå samtliga investeringsönskemål till mötes fullt ut.

Nyemissionen stärker bolaget ytterligare och är även ett sätt att utöka ägarbasen i bolaget med investerare i form av bolag och privatpersoner såväl som medarbetare på Nivika, flertalet av dessa från eller med anknytning till Nivika eller Småland.

Tillskottet av kapital är oerhört positivt, emissionen ligger helt rätt i tiden och är i linje med våra expansionsplaner. Det stora intresset och viljan att göra en investering i ett regionalt entreprenörstyrt fastighetsbolag är dessutom en mycket positiv signal inför vår tilltänkta börsintroduktion.

Fastighetsportföljen växer nu också på Västkusten

Nivika har dubblat sitt fastighetsportföljvärde under den gångna treårsperioden och har ett portföljvärde per sista maj om 6,3 miljarder kronor. Detta är helt i linje med vår tillväxtstrategi med målet att under år 2024 nå ett fastighetsinnehav om 10 miljarder kronor.

Tillväxten via förvärv har skett med en övervikt på kommersiella fastigheter, nu senast genom fyra separata affärer av 15 fastigheter på Västkusten, från Helsingborg i söder till Varberg i norr, på en för Nivika ny marknad. Fastigheterna är i huvudsak kommersiella vilket ger ett stabilt kassaflöde och möjliggör egen förvaltning på plats, därigenom en lokal närvaro samt kund- och marknadskännedom. En bra grund för att kunna hitta fastigheter som är lämpade för framtida bostadsprojekt.

Fortsatt tillväxt framåt med en projektportfölj om 5 miljarder

Nivikas projektportfölj på 5 miljarder som består till nästan 70 procent av bostäder är en stark bas för fortsatt tillväxt även kommande år samtidigt som vi fyller på med förvärv.

Nivika har efter tredje kvartalet förstärkt sin organisation med nya medarbetare. För att förstärka ekonomiavdelningen inför börsintroduktionen samt frigöra tid för CFO som även tar IR-rollen, har vi anställt en ekonomichef.

Vi har även anställt en transaktions- och finansieringsansvarig med mångårig erfarenhet från bank som blir ett värdefullt tillskott vid transaktioner och finansiering av förvärv och projekt.

Även förvaltningen har förstärkts genom anställning av fastighets tekniker på samtliga orter.

Avslutningsvis konstaterar jag att Nivika fortsätter leverera ett bra resultat i den annorlunda omvärld som coronapandemin har medfört.

Pandemin fortsätter att skapa osäkerhet och vi är tacksamma att merparten av våra hyresgäster har fortsatt klarat av utmaningarna och att påverkan på Nivikas verksamhet är begränsad och har haft en mycket begränsad påverkan på Nivikas finanser.

Vi följer dock utvecklingen noga och står ödmjuka inför eventuella konsekvenser av ytterligare förändringar.

Jag är stolt över alla medarbetares engagemang, det arbete som alla lägger ner för Nivika och det vi gemensamt har presterat. Det är alla fantastiska medarbetare som gör Nivika till det småländska bolag vi är.

Niclas Bergman, VD



VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q3

Händelser under perioden mars till maj 2021

- Nivika har den 1 mars förvärvat Tre Liljor 15, Värnamo. Fastigheten innehåller både lägenheter och några lokaler på bottenplan och angränsar till vår befintliga fastighet Tre Liljor 17. Via förvärvet äger Nivika hela kvarteret och det finns ett pågående detaljplanarbete för utveckling av kvarteret tillsammans med Värnamo Kommun vilket kan ge möjlighet till byggnation av ytterligare 125 lägenheter
- Nivika har den 6 mars tagit första spadtaget på byggnationen av Nivika Center, en nybygg nation av ett höghus med hyresrätter om cirka 5 900 m² samt lågdel på cirka 4 000 m². Den största hyresgästen är Prolympia, som bedriver indrottsinriktad undervisning på högstadienivå. Där tillkommer även en om- och tillbyggnad av Växjö Vipers anläggning, Fortnox Arena, därmed utökas innebandyklubbens träningsmöjligheter
- Den 25 april förvärvades en byggklar tomt, Vinkelhaken 13, för hyresrätter i centrala Ljungby, cirka 5000 m² BOA som ritas om till Husgruppens konceptbyggnation
- Nivika har den 5 maj förvärvat en byggklar tomt, Tor 3, för hyresrätter i centrala Nybro, cirka 5 000 m² BOA för Husgruppens konceptbyggnation
- Nivika har den 14 maj förvärvat Porfyren 3, en byggklar industritomt på Bredasten Industriområde i Värnamo om drygt 37 000 m²
- Den 18 maj förvärvades Hovslättsängar, Hällstorp 1:20, bestående av mark med bygggrätt om cirka 17 500 m² blandad bostadsbebyggelse som ligger strax söder om Jönköping
- Nivika har den 28 maj skrivit avtal om förvärv av Hedenstorp 2:30, en Industrilokal på Hedenstorphusens industriområde i Jönköping, cirka 1 500 m², fullt uthyrd. Tillträde sker 1 september 2021
- Husgruppens utbyggnation, ny produktionshall om 4200 m², startade i april/maj och stommen restes i juni. Utbyggnationen beräknas tredubbla kapaciteten och öka flexibiliteten vid byggnation av olika storlekar på lägenheter, från enrummare till fyrrummare. Produktionen planeras vara igång på helfart kring årsskiftet igen

- Nivika Fastigheter AB (publ) har i fyra separata affärer förvärvat 15 fastigheter på Västkusten med ett underliggande fastighetsvärde på drygt 525 miljoner kronor
 - I Helsingborg har fem fastigheter förvärvats med ett totalt fastighetsvärde om 255 miljoner kronor. Fastigheterna är kommersiella och har tillsammans ytor på cirka 19 400 m² med ett årligt hyresvärde på 17 miljoner kronor
 - En fastighet i Laholm har förvärvats med ett fastighetsvärde om 18 miljoner kronor. Fastigheten innehåller en 1 200 m² stor livsmedelsbutik och har ett hyresvärde på 1,2 miljoner kronor
 - Förvärvet i Halmstad består av tre kommersiella fastigheter med ett fastighetsvärde om 112 miljoner. Det årliga hyresvärdet är drygt 8,3 miljoner kronor och fastigheternas totala ytor uppgår till 10 200 m²
 - Vid Varberg Nord har sex fastigheter med ett fastighetsvärde om 100 miljoner kronor förvärvats. Samtliga fastigheter är kommersiella, tillsammans har de en total yta på 6 200 m² med ett årligt hyresvärde på drygt 7 miljoner kronor. Två av fastigheterna består av byggklara tomter utmed E6:an på Varberg Nord. På en av tomtarna finns hyreskontrakt och ett uppförande av en vägresterang är klart

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 juni förvärvat "Racketcentrum" i Jönköping, cirka 11 000 m², som är fullt uthyrt. Genom förvärv av Racketcentrum och RC Hotel Sports & Business i Jönköping, har Nivika och befintliga driftbolag stora planer på att utveckla området, som ligger vid Elmia i Jönköping. Ambitionen är att bygga ett landmärke för idrott, skola och besöksnäringen
- Nivika har den 22 juni beslutat om en nyemission, "Nivika Vänner", en riktad nyemission, av aktier serie B, om högst 303 460 000 kronor genom 145 investerare såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika
- Nivika har den 1 juli förvärvat fastigheterna Lejonet 14 och Lejonet 17 i Värnamo, två fastigheter på Storgatsbacken i centrala Värnamo som gränsar till befintliga fastigheter Nivika äger. Fastigheterna innehåller bostäder, banklokal, vårdcentral och enstaka handelslokaler på bottenplanet och är fullt uthyrda

MARKNADSUTBLICK

Nivikas tillväxtstrategi är att växa vidare med geografiskt fokus på Småland med angränsande regioner. Det handlar om att förtäta fastighetsbeståndet men också förvärv på nya orter vilket nu har fört oss även till Västkusten.

Marknaden Västkusten omfattar för Nivika Helsingborg i söder till Varberg i norr med E6:an som en pulsåder mellan orterna, som samtliga har ett expansivt näringsliv, en stadig befolkningsökning vilket ger orter och fastighetsmarknad med kraftig tillväxt samt attraktiva platser att leva, bo, och arbeta på.

Detsamma gäller även våra befintliga marknadsområden som är stabila och växande när det gäller efterfrågan såväl på bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom geografiskt sammanhållna bestånd uppnås förvaltningsfördelar, god lokal förankring samt kund- och lokalkännedom.

Jönköping

Under perioden februari till maj har 203 lägenheter på Kungsängen samt 92 stycken på Valplatsen färdigställt och inflyttning skett. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda. Totalt investerar Nivika närmare 675 miljoner kronor i dessa fastigheter, varav stora delar är byggda i trä. Uthyrningsgraden var 98 procent i Jönköping per sista maj 2021.

Efterfrågan på kommersiella lokaler är fortsatt hög, uthyrningsgraden var 94 procent i slutet av maj, en minskning till cirka 5 900 m² vakanta ytor.

Värnamo

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög i Värnamo och uthyrningsgraden var i slutet av maj 100 procent. I Värnamo pågår byggnation av Sadelmakaren 1, ett projekt som byggs i två etapper och som skall bli totalt 130 nya lägenheter under 2023. Vi har redan nu ett flertal påringningar som önskar teckna hyreskontrakt, nästan två år före planerad inflyttning.

Efterfrågan på kommersiella lokaler är god i Värnamo. Nivika har i slutet på maj en uthyrningsgrad på 95 procent, projektfastigheter är då ej medräknat. Under perioden har dock de vakanta ytorna ökat något till cirka 4 000 m².

Västkusten

Nivika har i fyra separata affärer förvärvat 15 fastigheter på Västkusten med ett underliggande fastighetsvärde på drygt 525 miljoner kronor. En samling strategiska förvärv för att komma in på Västkusten, som därmed blir ett nytt marknadsområde för Nivika. Fastigheterna är i huvudsak kommersiella, vilket är en stabil bas som genererar kassaflöde och möjliggör egen förvaltning på ett nytt marknadsområde. En av fastigheterna är en samhällsfastighet med framtida potential för bostadsprojekt. Vi arbetar aktivt på Västkusten för att hitta ytterligare fastigheter lämpade för framtida bostadsprojekt.

Växjö

I Växjö färdigställdes i februari 2021 80 stycken lägenheter i Råppe. Uthyrningen har gått något långsammare i Växjö och uthyrningsgrad per sista maj var 73 procent. Dock har vi de senaste veckorna fått ett ökat antal förfrågningar och har goda förhoppningar om att uthyrningsgraden kommer förbättras väsentligt till nästkommande kvartalslut.

I mars 2021 satte vi spaden i jorden för byggnation av första etappen av Nivika Center. Etapp ett är byggnation av ett höghus med 160 hyresrätter beläget på Arenastaden i Växjö.

Genom ett stort förvärv av kommersiella lokaler i Växjö mars 2020, på 72 000 m², utökades vårt fastighetsbestånd kraftigt. I beståndet fanns en del vakans. Den har successivt minskat under året vi har ägt beståndet och uthyrningsgraden uppgår per sista maj till 93 procent, en ökning med en procent sedan föregående kvartalslut.



Jönköping



30
Fastigheter

135 612
m²

Värnamo



38
Fastigheter

106 402
m²

Västkusten



15
Fastigheter

37 325
m²

Växjö



32
Fastigheter

102 348
m²

Övriga



5
Fastigheter

10 138
m²

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vid periodens utgång ägde Nivika 120 (97) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 390 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, samt vårt nya marknadsområde Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 6,3 miljarder kronor (4,9), vilket motsvarar en värdeökning på 29 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av tillkommande förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

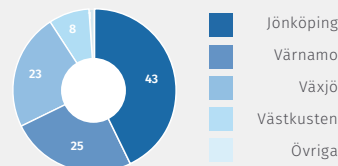
Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat en sportarena. Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten, där vi också fortsätter att växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. För att bibehålla vår tillväxt i takt med målet på 10 miljarder kronor år 2024 överväger vi även ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

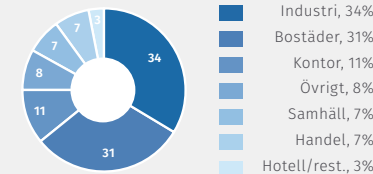


Totalt, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	6 316 100	4 859 304
Hysesintäkter, Mkr	239 224	191 191
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	120	97
Area, kvm	391 825	311 271

Geografisk fördelning av fastighetsvärde, %

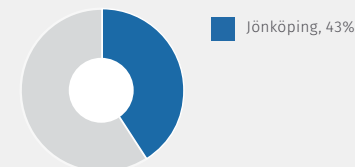


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %

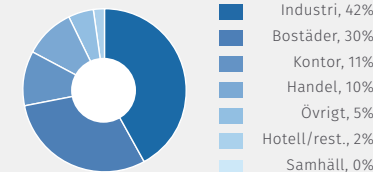


Jönköping, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	2 746 100	2 316 540
Hysesintäkter, Mkr	101 365	90 330
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	30	32
Area, kvm	135 612	117 674

Jönköpings del av totalt

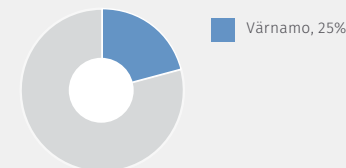


Jönköpings per objektstyp, %

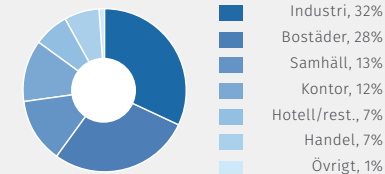


Värnamo, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	1 566 070	1 474 552
Hysesintäkter, Mkr	74 743	69 602
Uthyrningsgrad, %	95	97
Antal fastigheter	38	35
Area, kvm	106 402	103 793

Värnamos del av totalt

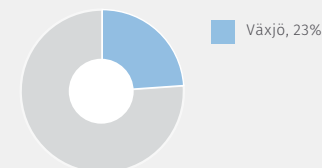


Värnamo per objektstyp, %

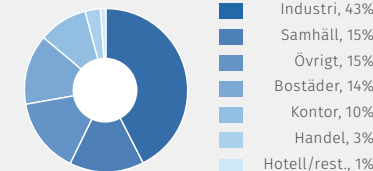


Växjö, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	1 434 698	1 011 112
Hysesintäkter, Mkr	51 505	26 374
Uthyrningsgrad, %	93	95
Antal fastigheter	32	26
Area, kvm	102 348	79 666

Växjös del av totalt

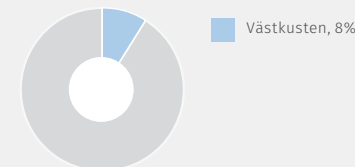


Växjö per objektstyp, %

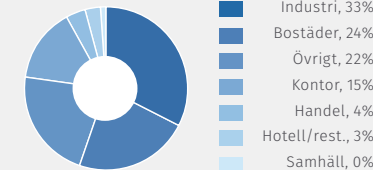


Västkusten, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	484 500	-
Hysesintäkter, Mkr	897	-
Uthyrningsgrad, %	100	-
Antal fastigheter	15	-
Area, kvm	37 325	-

Västkustern del av totalt

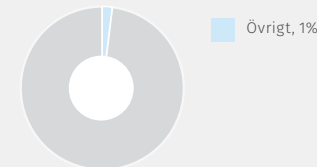


Västkusten per objektstyp, %



Övriga*, tkr	2021-05-31	2020-05-31
Fastighetsvärde	84 732	57 100
Hysesintäkter, Mkr	10 714	4 885
Antal fastigheter	5	4
Area, kvm	10 138	10 138

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp, %



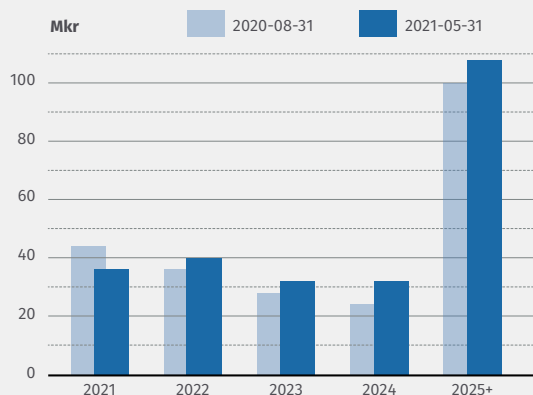
* Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

Hyresgäster och avtalsportfölj

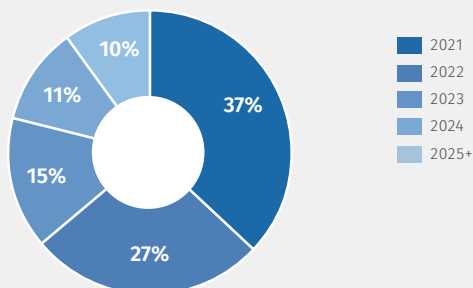
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista maj 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,2 år (5,3).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



Uthyrning

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 maj 2021 var uthyrningsgraden för lokaler 95 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 96 procent.

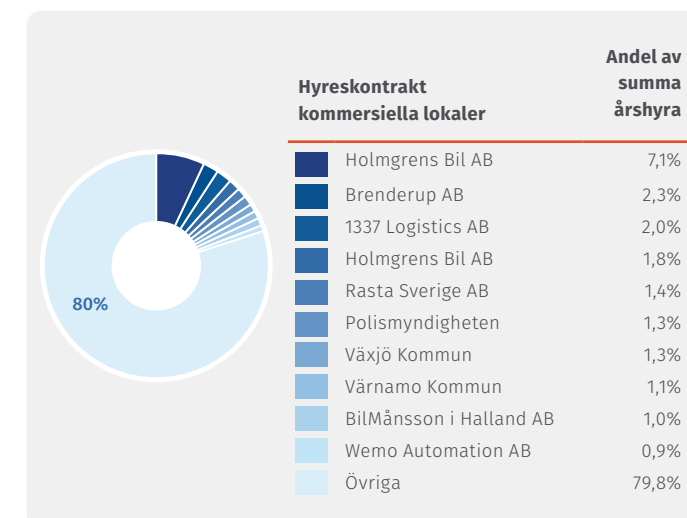
I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion efter sex månader. Vakansen i Jönköping ligger i studentbostäder och beror på pandemin och att Jönköpings Universitet har haft distansundervisning. I Växjö är Kv Snöflingan ett nybyggt bostadskvarter där intresset har stigit under perioden.

Uthyrningsbar yta, 2021-05-31

Ort	Bostäder yta, m ²	Bostäder Vakans	Lokaler yta, m ²	Lokaler Vakans	Totalt
Jönköping	27 712	1 158	105 260	5 916	132 972
Värnamo	18 030	-	88 372	5 449	106 402
Västkusten	-	-	37 325	-	37 325
Växjö	2 970	918	97 284	6 375	100 254
Övrigt	-	-	10 138	-	10 138
Summa	57 250	2 075	329 841	17 740	387 091

Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med över 430 kontrakt. Per den sista maj 2021 svarade de tio största hyreskontrakten för 20 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster och de tio största kontrakten har en genomsnittlig kontraktslängd på 10,4 år (10,9).



Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100 procent av fastighetsbeståndet vid varje periodslut, varav 10-20 procent värderas externt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 24-månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. De under perioden genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, JLL och Winna. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Nivika redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar i fastighetsportföljen rapporteras i resultaträkningen under rubriken värdeförändring fastigheter.

Värdeförändring på fastigheter har historiskt sett haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Transaktionsmarknaden har under första halvåret 2021 varit mycket stark med transaktionsnivåer på historiska rekordnivåer för Sverige. De mest populära segmenten är fortsatt bostäder, tätt följt av industri och lager/logistik. Avkastningskraven på dessa segment har fortsatt sjunka och avsluten på marknaden görs på klart lägre nivåer jämfört med för ett år sedan.

Nivika har historiskt sett varit försiktiga med att förändra avkastningskrav och under andra kvartalet gjorde vi en mindre sänkning av utvalda yelder. Denna period, kvartal tre, har yeilderna inte justerats.

Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2021-05-31
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,8% - 8,5%, median 6,0%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	10	346	5,5%
Vakansgrad	%-enh.	10	-766	-12,2%
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-95	-1,5%
Inflation	%-enh.	1	521	8,3%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	1	-824	-13,2%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	-1	1 411	22,5%

Fastighetsportfölj Q3

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till drygt 6,3 miljarder kronor. Portföljen har under perioden mars till maj 2021 främst vuxit via förvärv men även via pågående byggprojekt.

Förvärven har varit dels kommersiella fastigheter på Västkusten, från Helsingborg i söder till Varberg i norr, vilket ger underlag för en egen förvaltning på plats. Förvärven är kommersiella men ger en stabil kassaflödesgrund för marknadsområdet och lokal förankring för att möjliggöra framtida bostadsprojekt.

I Småland har bostadsmark förvärvats, bland annat på Hovslätts Ängar strax söder om Jönköping, med möjlighet att bygga crika 17 500 m² hyresrätter, en mix av olika typer av boende, från lägenheter till kedjehus eller villor. Förvärv har även skett av byggklar tomtmark för hyresrätter i centrala Nybro och Ljungby för Husgruppens konceptbyggnation.

Investeringar i befintliga fastigheter består huvudsakligen av ökning via pågående byggnationer av hyresrätter i Jönköping och Växjö. På Kungsängen i Jönköping är tre projekt färdigställda med totalt 203 lägenheter som var uthyrda före färdigställandet.

På Valplatsen i Jönköping byggs 194 hyresrätter varav knappt hälften var färdigställda i våras, dessa är uthyrda, och resterande blir färdigställda med inflyttning i september 2021.

Förändring av förvaltningsfastigheter (Mkr)

	Sep-maj 2020/21	Sep-maj 2019/20
Fastighetsbestånd vid årets början	5 062 656	3 511 534
Förvärv av fastigheter	758 912	806 519
Försäljning av fastigheter	-190 085	-65 500
Investeringar i befintliga fastigheter	403 027	454 619
Värdeförändring i befintliga fastigheter	281 590	152 132
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 316 100	4 859 304

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Tre Liljor 15	Värnamo	2,5	2 875	2021-03-01	Bostadsfastighet med affärslokaler och kontor på bottenvåning i centrala Värnamo
Bikupan 4	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt om cirka 9 000 m ² för byggnation utmed E6:an
Bikupan 5	Varberg	0,9	1 070	2021-04-15	Industrilokal på Varberg Nord utmed E6:an, fullt uthyrd
Bikupan 19	Varberg	2,5	2 539	2021-04-15	Utställnings- och kontorslokaler på Varberg Nord
Bikupan 20	Varberg	1,4	450	2021-04-15	Burger King vägresterang på Varberg Nord
Bikupan 22	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt för byggnation, hyreskontrakt på 20 år finns klart tillsammans med bygglov
Bälgen 15	Varberg	2,3	2 160	2021-04-15	Kontorslokal, huvudkontor AD Bildelar, fullt uthyrd
Vinkelhaken 13	Ljungby	-	-	2021-04-25	Byggklar tomt för hyresrätter i centrala Ljungby, 5 000 m ² BOA
Tor 3	Nybro	-	-	2021-05-05	Byggklar tomt för hyresrätter i centrala Nybro, 5 000 m ² BOA
Porfyren 3	Värnamo	-	-	2021-05-14	Tomt för industribyggnation på Bredasten industriområde, 37 276 m ²
Hällstorp 1:20 "Hovslätts Ängar"	Jönköping	-	-	2021-05-18	Mark med byggrätt om cirka 17 500 m ² avseende bostadsbebyggelse strax söder om Jönköping
Fyllinge 20:412	Halmstad	3,2	5 130	2021-05-28	Kontors- och industrilokal, fullt uthyrd, med byggrätt om cirka 1 000 m ²
Kruthornet 3	Helsingborg	2,6	3 056	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Ametisten 2	Helsingborg	5,0	5 438	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Briljanten 4	Helsingborg	4,0	4 555	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Ametisten 7	Helsingborg	2,6	3 100	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Opalen 2	Helsingborg	2,5	3 223	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Sylen 3	Halmstad	2,1	2 106	2021-05-28	Butikslokal, bland annat Stadium Outlet, fullt uthyrd
Stegen 1	Halmstad	3,0	2 981	2021-05-28	Butikslokal, bland annat Arken Zoo
Tandborsten 7	Laholm	1,2	1 185	2021-05-28	Butikslokal, Willys
Totalt		35,8	39 868		

Förvärvade fastigheter med tillträde Q4 2020/21 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Jönköping Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	6,5	11 000	2021-06-01	Förvärv av tomträtt med tillhörande byggnader "Racketcentrum" beläget på Mässvägen i Jönköping
Falkenberg Företagaren 2	Falkenberg	2,0	3 270	2021-06-10	Kontor, industri- och lagerlokal, med vakans, pågående förhandling med tilltänkt hyresgäst
Falkenberg Töringe 7:40	Vinberg	3,7	2 816	2021-06-10	Vinbygården, uthyrd till Falkenbergs kommun
Skogskärret 1	Växjö	-	-	2021-06-30	Markförvärv på Nylanda industriområde, cirka 60 000 m ²
Lejonet 14	Värnamo	2,1	1 676	2021-07-01	Mycket välskött lokalfastighet i centrala Värnamo, vårdcentral och telecomlokaler, fullt uthyrd
Lejonet 17	Värnamo	3,7	2 111	2021-07-01	Mycket välskött bostads- och kontorsfastighet, bank och vårdlokal, i centrala Värnamo, fullt uthyrd
Hedenstorp 2:30	Jönköping	1,4	1 545	2021-09-01	Industrilokal på Hedenstorps industriområde, fullt uthyrd
Totalt		19,4	22 418		

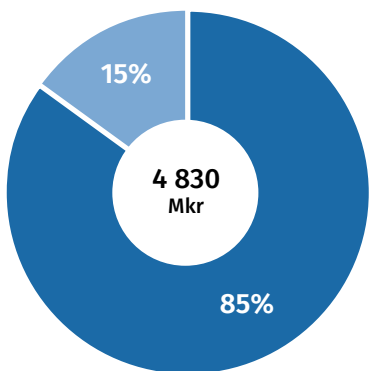
PROJEKTVERKSAMHETEN

Prospekt

Vi har fem pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att kunna nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en stabil grund att stå på. Tabellen här intill visar vår befintliga projektportfölj.

Fördelning framtida planerade projekt

De planerade framtida projekten fördelas per kategori på följande sätt avseende projektbudget.



- Bostäder
- Kommersiella lokaler

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Projektbudget, Mkr	Miljö byggnad
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	4	2021-2022	1 900 LOA	60-70
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	4	2021-2022	2 500 BOA	60-70 Silver
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	3	2021-2023	42 500 LOA	250
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	3	2021-2023	6 250 LOA	40
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	3	2021-2023	5 400 LOA	35
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	3	2021-2023	7 600 LOA	45
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	3	2021-2023	19 200 LOA	115
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Hotell/ Rest.	4	4	2022	357 LOA	15
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	3	3	2022-2023	3 540 BOA	105 Silver
Vinkelhaken	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	3	2022-2023	5 000 BOA	175 Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	3	2022-2023	4 000 LoA	30
Del av Nöbbele 7:2 (Porfyren)	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	3	2022-2024	19 000 LOA	150
Hovslätts Ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	3	2022-2024	14 000 BOA	400 Silver
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2	2023-2024	4 000-5 00 BOA	130-170 Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2	2023-2025	5 000 BOA	170 Silver
Kärteken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2	2024-2025	30 000-35 000 BOA	800-1 000 Silver
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2	2024-2026	50 000-70 000 BOA	1 500-2 000 Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2	2024-2026	6 000 BOA	200-240 Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	1	2025-2030	5 000 BOA	150 Silver

1 Framtida detaljplan 2 Planarbete påbörjat 3 Detaljplan antagen 4 Bygglövsansökan 5 Bygglövs beviljat 6 Investeringsbeslut taget

I delårsrapporten är information om pågående projekt baserad på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerad färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Pågående och färdigställda bostadsprojekt

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet rymms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd.

Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.



Färdigställd under perioden

Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6 318 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	89 hyresrätter
Antal lokaler	5
Färdigställs	Feb 2021
Investering	219 Mkr



Färdigställd under perioden

Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3 855 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	66 hyresrätter
Antal lokaler	2
Färdigställs	1 maj 2021
Investering	138 Mkr



Färdigställd under perioden

Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m ² BOA
Antal lgh.	48 hyresrätter
Färdigställs	1 maj 2021
Investering	105 Mkr

Pågående projekt, kommersiella lokaler >5 Mkr



Delvis färdigställd under perioden

Valplatsen 2 och 8, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	6 402 m ² BOA
Antal lgh.	194 hyresrätter
Färdigställs	Q1 2021 och Q3 2021
Investering	205 Mkr



Värendsvallen 12, Nivika Center, Värnamo

Plats	Arenaområdet, Växjö
Yta	5 900 m ² BOA, 4 078 m ² LOA
Antal lgh.	160 hyresrätter
Antal lokaler	Sporthall och restaurang
Färdigställs	Q1 2023
Investering	265 Mkr



Sadelmakaren 1, Värnamo

Plats	Gröndal, Värnamo
Yta	8 111 m ² BOA
Antal lgh.	130 hyresrätter
Färdigställs	Q1 2023 och Q3 2023
Investering	270 Mkr



Hjortronet 7, Motala

Plats	Motala
Yta	1 125 m ² LOA
Typ	Lagerlokal för Mitt Lager
Färdigställs	Q3 2021
Investering	12 Mkr

Pågående projekt, kommersiella lokaler >5 Mkr



Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	-
Typ	Ombyggnad för hyresgäst
Färdigställd	Q4 2021
Investering	11 Mkr



Barnarps-Kråkebo 1:58, 1:57, Jönköping

Plats	Torsvik, Jönköping
Yta	4 300 m ² LOA
Typ	Till- och nybyggnad för hyresgäster
Färdigställd	Q4 2021
Investering	38 Mkr



Golvläggaren 1, Värnamo

Plats	Hornaryd, Värnamo
Yta	1 920 m ² LOA
Typ	Padelhall
Färdigställs	Q4 2021
Investering	20 Mkr



Porfyren 2, Värnamo

Plats	Bredasten, Värnamo
Yta	5 000 m ² LOA
Typ	Lager
Färdigställs	Q4 2021
Investering	30 Mkr

Solcellsprojekt



Åmbaret 8, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställd	2020	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	227 940 Kwh	CO ₂ /år	105 100 kg

Vinkeln 6, "Österport" Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	65 Kwp	Energi	64 991 Kwh	CO ₂ /år	30 546 kg



Vinkeln 6, Holmgrens bil, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	219 616 Kwh	CO ₂ /år	103 192 kg



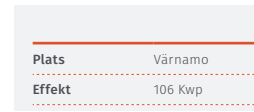
Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	212 020 Kwh	CO ₂ /år	99 649 kg



Rödspettan 2, Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	75 Kwp	Energi	68 760 Kwh	CO ₂ /år	32 317 kg



Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	1 Mkr
Effekt	106 Kwp	Energi	80 047 Kwh	CO ₂ /år	41 382 kg



Folkets hus, Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	80 Kwp	Energi	69 918 Kwh	CO ₂ /år	29 393 kg



Växjö

Plats	Växjö	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	220 574 Kwh	CO ₂ /år	103 670 kg



Drängen 2, Växjö

Plats	Växjö	Färdigställs	2021	Investering	1 Mkr
Effekt	80 Kwp	Energi	68 760 Kwh	CO ₂ /år	32 861 kg

Totalt

Investering	12 Mkr	Effekt	1 422 Kwp	Energi	1 856 400 Kwh	CO ₂ /år	578 110 kg
-------------	--------	--------	-----------	--------	---------------	---------------------	------------

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

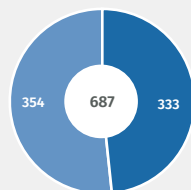
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt*	Projektbudget, Mkr	Energi-prestanda **	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021 ✓	219	80%	5 801	517	11,8
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021 ✓	138	80%	3 681	174	7,2
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021 ✓	105	56%	2 525	-	5,8
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021/Q3 2021	205	56%	6 402	-	11,8
Hjortrönet 7	Motala	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2021	12			1 125	
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiåtgärd	Övrigt	Q3 2021	12			-	-
Vinkel 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q4 2021	11			-	-
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q4 2021	38			4 300	
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2021	20			1 080	1,4
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2021	30			4 875	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder och Övrigt	Q1 2023	265		5 900	4 078	20
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2023/Q3 2023	270		8 111	-	13
Totalt					1 325		32 420	17 110	73,1

* Planeras färdigställt följer kvartal per kalenderår

** Boveket.se gällande BBR-krav

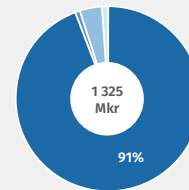
✓ Färdigställt

Pågående projekt, antal bostäder, st



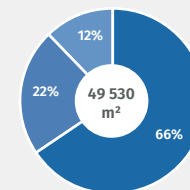
■ Hyresbostäder, 333
■ Studentbostäder, 354

Pågående projekt, Projektbudget, Mkr



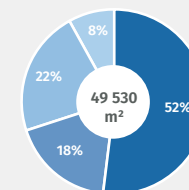
■ Bostäder, 1 202
■ Övrigt, 12
■ Industri/lager, 100
■ Handel, 11

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 66%
■ Industri/lager, 22%
■ Övrigt, 12%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 52%
■ Värnamo, 18%
■ Växjö, 22%
■ Motala, 8%

BIOLOGISK MÅNGFALD – EN FÖRUTSÄTTNING FÖR LIV

Biologisk mångfald är variationsrikedomen bland levande organismer och innefattar förutom mångfald av arter, även variation inom arter och av hela ekosystem. Fler arter skapar stabila och fungerande ekosystem och bidrar till ett stabilt klimat. Den pågående klimatförändringen innebär att världens ekosystem gradvis förändras.

Förändringen blir särskilt påtaglig i stadsmiljöer. Dels eftersom dessa ekosystem redan belastas hårt av föroreningar och färre gröna miljöer, dels eftersom den stora andelen hårdgjord mark förvärrar effekter av uppvärmning och extremt väder som skyfall, värmeböljor och torka.

Nivikas övergripande målsättning är att ha en god och attraktiv fastighetsportfölj som inte har någon negativ påverkan på vare sig människan eller miljön. Ett av Nivikas fokusområden är hållbar stadsutveckling och där faller biologisk mångfald in.

Nivikas arbete med biologisk mångfald

Nivika arbetar fortlöpande med att främja den biologiska mångfalden i detaljplanearbetet, vid projektering samt ny- och ombyggnation.

Det handlar om att planera in grönytor och avrinningsytor i detaljplanearbete och i projektering. Bevara befintlig grönska såsom träd, vattendrag och ängsmark samt anpassa byggnationen till omkringliggande miljöer och djurliv. Där det passar lägga in sedumtak, då gröna tak bidrar till så väl djurlivet som till förbättring av luftkvalitén. Planera in odlingsmöjligheter för våra lägenhetshyresgäster med tillgängliga ytor och växthus vid flera av våra fastigheter.



Här följer exempel på vad vi har gjort på några av våra fastigheter:

- Gröna tak så som sedumtak, bidrar till så väl djurlivet som till förbättring av luftkvalitén. Sedumtak finns på gemensamhetshus/miljöhus på Kv Snöflingan i Växjö samt på Västergöken i Jönköping
- Att bevara befintlig grönska, så som träd och ängsmark är viktigt på alla våra våra projekt. Extra hänsyn har tagits exempelvis på Valplatsen i Jönköping, där det handlar om att bevara befintligt vattendrag och grönska. Detta är även aktuellt vid projektplanering på Hovslätts Ängar
- Plats för fågelskådning finns på området Kungsängen i Jönköping som ligger intill naturområdet Bondberget. Jönköpings kommun höll en markanvisningstävling, en avgörande faktor att valet föll på Nivika var just tankarna kring biologisk mångfald och möjlighet till fågelskådning
- Möjligheten för våra hyresgäster att odla i växthus finns på alla fastigheter på Kungsängen: Västergöken 1, Vråken 1, Vråken 2 och Vombaten 2

”Hållbar utveckling är någonting vi gör här och nu.

För oss handlar det om närhet och engagemang precis som allt annat.”



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 maj 2021, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 maj 2021 utifrån gällande hyresavtal
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj

Mkr	2021-05-31
Hyresintäkter	374
Fastighetskostnader	120
Driftnetto	254
Central förvaltning	25
Finansiella kostnader	108
Förvaltningsresultat	121

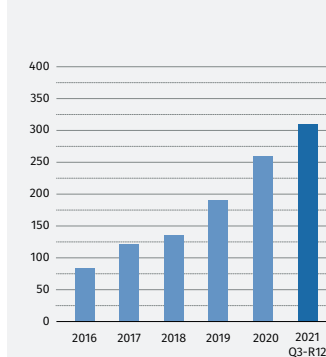
KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

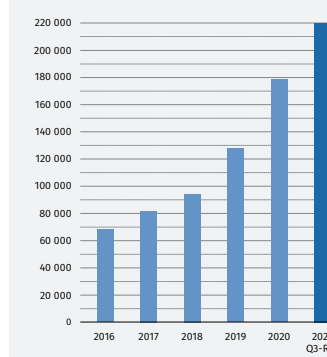
tkr	2020/21 3 mån mar-maj	2019/20 3 mån mar-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2019/20 9 mån sep-maj	2019/20 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	87 224	79 905	239 185	191 191	259 050
Fastighetskostnader	-26 073	-24 270	-72 828	-63 714	-80 859
Driftnetto	61 151	55 635	166 357	127 477	178 191
Central administration	-7 185	-7 130	-20 682	-18 668	-23 477
Övriga rörelseintäkter	-	19	39	231	235
Övriga rörelsekostnader	-	-25	-43	-164	-327
Rörelseresultat	53 966	48 499	145 671	108 876	154 622
Finansiella intäkter	3 200	48	3 309	112	4 372
Finansiella kostnader	-38 062	-23 204	-89 517	-54 757	-76 255
Förvaltningsresultat	19 104	25 343	59 463	54 231	82 739
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	11 915	7 500	11 050
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	34 344	17 791	281 590	152 132	195 358
Värdeförändring räntederivat	464	3 279	7 174	11 785	11 562
	34 808	21 070	300 679	171 417	217 970
Resultat före skatt	53 912	46 413	360 142	225 648	300 709
Aktuell skatt	-	-	-	-	-4 004
Uppskjuten skatt	-7 523	-5 011	-66 607	-41 087	-60 085
Periodens resultat	46 389	41 402	293 535	184 561	236 620
Övrigt totalresultat		0	-	-	-
Övrigt totalresultat		0	-	-	-
		0	-	-	-
Periodens totalresultat	46 389	41 401	293 535	184 561	236 620
Hänförligt till:		0			
Moderbolagets ägare	46 389	41 401	293 535	143 160	236 620
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Resultat per aktie			1,67**	5 250	6 731
Antal aktier vid periodens utgång			175 775 000**	35 155	35 155
Genomsnittligt antal aktier			57 327 632**	31 744	32 601

**) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021

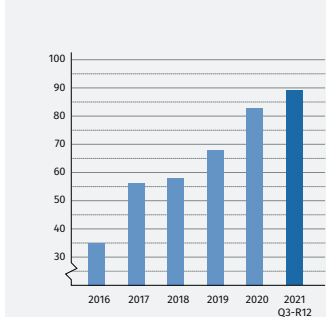
Hysesintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade under perioden till 239 Mkr (191), vilket motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 25 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 228 Mkr och serviceintäkter 11 Mkr. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika under det gångna året har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar idag 120 fastigheter i jämförelse med 97 stycken samma period föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till 390 000 m² per 2021-05-31 jämfört med 311 000 m² 2020-05-31, vilket innebär en ökning med 26 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2021-05-31 uppgick, på årsbasis, till 374 Mkr (285), vilket motsvarar en tillväxt om 31 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och Nivika har under perioden till dags dato inte erfarit någon betydande påverkan på hyresintäkter.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade med 10 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 59 Mkr (54). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt relaterat till ökande finansiella kostnader på grund av del i återstående obligation som utlöstes i slutet av maj 2021. Ökningen i fastighetsadministration beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym, dessa är dock ej i paritet med ökning av fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 25 procent (28), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden uppgick till 166 Mkr (127) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (67).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 294 Mkr (160), varav 12 Mkr (8) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 282 Mkr (152) avser realiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -7 Mkr (-12) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2020/21 mars-maj
Förändring driftnetto	9
Pågående nybyggnation	25
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	-
Totalt	34

Säsongsvariationer

Driftöverskottet hos Nivika varierar över året, detta beroende på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen och på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el och värme är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året, medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall. Detta ger en lägre överskottsgrad dessa månader, motsvarande ligger den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 59 Mkr (54). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -759 Mkr (-835). Detta avser förvärv av 15 fastigheter på Västkusten, fastigheten Tre Liljor 15 i Värnamo, industrilokalen Hedenstorp 2:30 i Jönköping samt fyra byggklara tomter i Ljungby, Nybro, Värnamo samt i Hovslätt söder om Jönköping. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -403 Mkr (-458), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 1 005 Mkr (1 201), efter avdrag av utbetalad utdelning 16,5 Mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 27 Mkr (-11) vilket gav utgående likvida medel om 122 Mkr (179).

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då Nivika Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 40 (38). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD. Från och med första juni 2021 är alla merarbetare anställda i moderbolaget.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Under föregående år ställde moderbolaget ut en obligation, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader för moderbolaget.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019/20.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående september till maj 2020/21 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 26,1 Mkr (24,7) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 26,2 Mkr (25,8).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Närstående parter med betydande inflytande över företaget/koncernen är samma som i senaste årsredovisningen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Rapport över finansiell ställning för koncernen

tkr	2021-05-31	2020-05-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 316 100	4 859 304	5 062 656
Inventarier, verktyg och installationer	51 087	39 650	41 148
Andra långfristiga värdepappersinnehav	71	146	146
Andra långfristiga fordringar	29 153	7 994	11 730
Summa anläggningstillgångar	6 396 411	4 907 094	5 115 680
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	974	335	171
Hysesfordringar	12 806	11 785	11 038
Övriga fordringar	92 186	3 077	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 028	8 149	21 206
Likvida medel	122 192	179 422	94 861
Summa omsättningstillgångar	238 186	202 768	130 109
SUMMA TILLGÅNGAR	6 634 597	5 109 862	5 245 789

tkr	2021-05-31	2020-05-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 515	3 515	3 515
Övrigt tillskjutet kapital	588 939	588 939	588 939
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 374 274	1 040 453	1 097 239
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 966 728	1 632 907	1 689 693
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	1 966 728	1 632 907	1 689 693
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	381 858	301 319	319 400
Räntebärande finansiella skulder	3 963 018	2 998 164	3 016 915
Derivatinstrument	17 478	24 430	24 653
Summa långfristiga skulder	4 362 534	3 323 913	3 360 968
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	154 383	81 609	78 619
Leverantörsskulder	64 963	40 966	58 082
Aktuella skatteskulder	515	-	7 257
Övriga skulder	25 401	5 613	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 253	24 854	40 223
Summa kortfristiga skulder	305 515	153 042	195 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 634 597	5 109 862	5 245 789

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,7 år.

Bolaget har som mål att belåningsgraden inte skl överstiga 65 procent adär finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 63 procent (57) (inklusive obligationslån).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 3 963 Mkr (2 245), varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 2 663 Mkr (1 720), obligationslån 1 100 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 200 Mkr (55). Ökningen i räntebärande skulder förklaras primärt av att utestående del av obligation enligt obligationsvillkorets call-struktur löstes i slutet av maj, men även av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året.

Utstående obligationslån per bokslutsdag är 1 100 Mkr inom ramen 1 600 Mkr.

Finansiering	2021-05-31	2020-05-31
Antal lån	73	56
Banklån, Mkr	2 817	2 610
Obligationslån, Mkr	1 100	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,82	3,01
Likvida medel, Mkr	122	179
Belåningsgrad, %	63	60
Soliditet, %	30	32
Kapitalbindningstid, år	1,8	1,15

Eget kapital

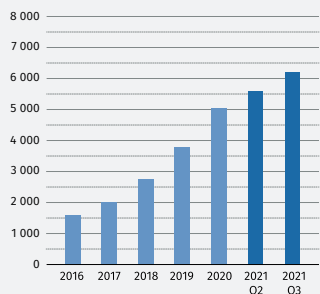
Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 967 Mkr (1 633). Soliditeten uppgick till 30 procent (32). Förändringen under perioden september-maj 2020/21 utgörs av periodens resultat samt utdelning till ägare.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

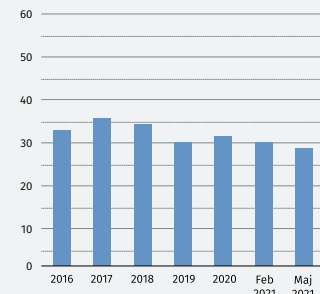
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-08-31	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880
Årets resultat			236 620		236 620
Summa totalresultat			236 620		236 620
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-18 288	-30 016	-48 304
Utgående balans 2020-08-31	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Årets resultat			293 535		293 535
Summa totalresultat			293 535		293 535
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission					-
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-
Utgående balans 2021-05-31	3 515	588 939	1 374 274	0	1 966 728

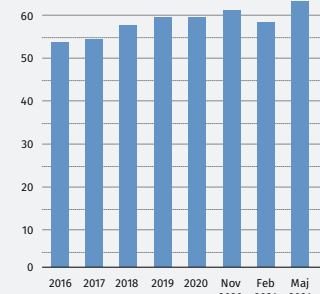
Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



Belåningsgrad, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2020/21 9 mån sep-maj	2019/20 9 mån sep-maj	2019/20 12 mån sep-maj
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 463	54 232	109 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 340	42 876	131 643
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-991 376	-1 255 114	-1 444 203
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 005 367	1 201 188	1 216 949
Periodens kassaflöde	27 331	-11 050	-95 611
Likvida medel vid periodens början	94 861	190 472	190 472
Likvida medel vid periodens slut	122 192	179 422	94 861

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	2020/21 3 mån mar-maj	2019/20 3 mån mar-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2019/20 9 mån sep-maj	2019/20 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	10 050	9 995	28 445	28 515	35 997
Bruttoresultat	10 050	9 995	28 445	28 515	35 997
Administrationskostnader	-16 461	-11 039	-40 839	-33 461	-42 965
Rörelseresultat	-6 411	-1 044	-12 394	-4 946	-6 968
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	201	-275	36 504	13 620	20 476
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 374	0	6 864	0	13 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 602	-11 184	-56 345	-28 760	-40 783
	-19 027	-11 459	-12 977	-15 140	-7 293
Resultat efter finansiella poster	-25 438	-12 503	-25 371	-20 086	-14 261
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2 896
Resultat före skatt	-25 438	-12 503	-25 371	-20 086	-11 365
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	787
Periodens resultat	-25 438	-12 503	-25 371	-20 086	-10 578
Årets totalresultat	-25 438	-12 503	-25 371	-20 086	-10 578

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	2021-05-31	2020-05-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	2 365	3 246	3 035
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	643	1 266	1 980
	3 008	4 512	5 015
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	1 331 266	972 501	955 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	75	75
Uppskjuten skattefordran	1 676	889	1 676
	1 332 942	973 465	956 777
Summa anläggningstillgångar	1 335 950	977 977	961 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	134	524	115
Fordringar hos koncernföretag	206 548	109 833	85 855
Aktuell skattefordran	2 551	2 551	1 403
Övriga fordringar	7 206	-	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 436	8 973	17 118
	243 875	121 881	104 641
Kassa och bank	415 200	324 296	346 556
Summa omsättningstillgångar	659 075	446 177	451 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 995 025	1 424 154	1 412 989

tkr	2021-05-31	2020-05-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 515	3 515	3 515
	3 515	3 515	3 515
Fritt eget kapital			
Överkursfond	588 938	588 938	588 938
Balanserat resultat	-26 596	483	483
Periodens resultat	-25 371	-20 086	-10 578
	536 971	569 335	578 843
Summa eget kapital	540 486	572 850	582 358
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 254 200	759 321	749 017
Övriga skulder	-	-	-
	1 254 200	759 321	749 017
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	63 520	2 816	1 216
Leverantörsskulder	6 683	5 345	2 160
Skulder till koncernföretag	111 521	75 926	70 942
Övriga skulder	-	3 882	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 615	4 014	7 019
	200 339	91 983	81 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 995 025	1 424 154	1 412 989

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är samma som i den senaste årsredovisning.

Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2021-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	17 479	0	17 479
Värdering 2020-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	24 430	0	24 430

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2021-05-31	2020-05-31
Ingående balans	24 654	36 215
Värdetförändring	-7 175	-11 785
Utgående balans	17 479	24 430

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För fordringar och skulder, som t.ex. kundfordringar och leverantörsskulder, som klassificeras som kortfristiga anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

Not 4 Segmentredovisning

Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo, Västkusten, Växjö och Övrigt. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder %	Redovisat värde Mkr
Jönköping	30	30 352	105 260	22%	2 746 100
Värnamo	37	18 030	88 372	17%	1 566 070
Västkusten	15	8 538	97 284	23%	484 500
Växjö	31	5 064	28 787	5%	1 434 698
Övrigt	7	-	10 138	0%	84 732
Totalt	120	61 984	329 841	67%	6 316 100

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj	2020/21 sep-maj	2019/20 sep-maj
Hysesintäkter	101 326	90 330	74 743	69 602	51 506	26 374	897	0	10 714	4 885	239 186	191 191
Fastighetskostnader	-28 095	-26 746	-23 177	-22 249	-16 179	-10 514	0	0	-5 377	-4 205	-72 828	-63 714
Driftnetto	73 231	63 584	51 566	47 353	35 327	15 860	897	0	5 377	680	166 358	127 477
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	132 891	77 226	24 456	53 448	136 257	27 203	-501	0	400	1 754	293 505	159 632
Resultat inkl. värdeförändringar	206 122	140 810	76 022	100 801	171 029	43 063	396	0	5 552	2 434	459 862	287 109
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-20 682	-18 668
Övriga rörelseintäkter											39	231
Övriga rörelsekostnader											-43	-164
Rörelseresultat											439 176	268 508
Finansnetto											-86 208	-54 645
Värdeförändring derivat											7 174	11 785
Skatt											-66 607	-41 087
Periodens totalresultat											293 535	184 561

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 juni förvärvat "Racketcentrum" i Jönköping, cirka 11 000 m², som är fullt uthyrt. Genom förvärv av Racketcentrum och RC Hotel Sports & Business i Jönköping, har Nivika och befintligt driftbolag stora planer på att utveckla området, som ligger vid Elmia i Jönköping. Ambitionen är att bygga ett landmärke för idrott, skola och besöksnäringen
- Nivika har den 22 juni beslutat om en nyemission "Nivika Vänner", en riktad nyemission, av aktier serie B, om högst 303 460 000 kronor genom 145 investerare såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika
- Nivika har den 1 juli förvärvat fastigheterna Lejonet 14 och Lejonet 17 i Värnamo, två fastigheter på Storgatsbacken i centrala Värnamo som gränsar till befintliga fastigheter Nivika äger. Fastigheterna innehåller bostäder, banklokal, vårdcentral och enstaka handelslokaler på bottenplanet och är fullt uthyrda

DEFINITIONER

Finansiella definitioner och alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal avser sådana nyckeltal som inte definieras eller specificeras i tillämpliga regler för finansiell rapportering. De alternativa nyckeltal som presenteras kompletterar de av IFRS definierade nyckeltalen och används av ledningen för att följa upp och styra verksamheten. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Definitioner av Nivikas nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS beskrivs nedan.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Belåningsgrad

Räntebärande finansiella skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde. Nyckeltalet visar koncernens finansiella risk.

Direktavkastning

Fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheter minskade med fastigheternas driftskostnader. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Långsiktigt substansvärde

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, efter beaktande av full uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärde

Fastigheternas verkliga värde enligt aktuell värdering.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.

Kapitalbindningstid

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansnetto under perioden.

Nyckeltalet visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Rörelseresultat

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader, centraladministration samt övriga rörelseintäkter och -kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Uthyrningsbar area

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

Kontrakterad uthyrningsbar area i förhållande till total uthyrningsbar area per balansdagen. I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion först efter sex månader.

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Värnamo, 2021-07-08

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) består av sju ordinarie ledamöter.



Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Niclas Bergman

Styrelseledamot

VD, grundare av Nivika-koncernen. Driven och engagerad entreprenör.



Viktoria Bergman

Styrelseledamot

Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.



Santhe Dahl

Styrelseledamot

Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.



Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Thomas Lindster

Styrelseledamot

Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske bank.

Mer om bolagets styrelse hittar du på vår hemsida:

<http://www.nivika.se/investor-relations/styrelsen>

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

På www.nivika.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där lämnar vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter, våra projekt och mycket annat.

KALENDER

Bokslutskommuniké jun-aug 20/21.....okt 2021

Årsstämma 20/21dec 2021

KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

Kristina Karlsson, CFO/IR

Tfn: 0770-22 01 71

E-post: kristina@nivika.se



Värnamo

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

Jönköping

Nivika Fastigheter AB (publ)
Österängsvägen 2A
Kontorsgemenskap Österport
554 63 Jönköping

Växjö

Nivika Fastigheter AB (publ)
Hjalmar Petris väg 40
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)770-22 01 50
www.nivika.se
info@nivika.se

nivika.
Fastigheter